Research & Development Highlights

*Socio-economic Series* *Issue 18*

# Housing Need in Canada's Metropolitan Areas,1991 Part 1

## *Introduction*

In 1991, almost two thirds (5.9 million) of Canada's households lived in 25 Census Metropolitan Areas (CMAs). The affordability, adequacy and suitability of their housing is examined in this Research and Development Highlight, the first of a two-part series to present a comparative analysis of metropolitan housing conditions. Housing need is explored by household type and tenure in the second half of the series.

### *The Data*

Community-level information on core housing need is based on the census, which provides the data necessary to calculate need and a sample large enough to ensure data reliability across the country. Needs estimates derived from the census identify the housing conditions of Canada's privately housed households, but not of collective households in rooming houses or the homeless. The estimates presented in this highlight are also restricted to non-native households.

## *Findings*

### *The Overall Picture*

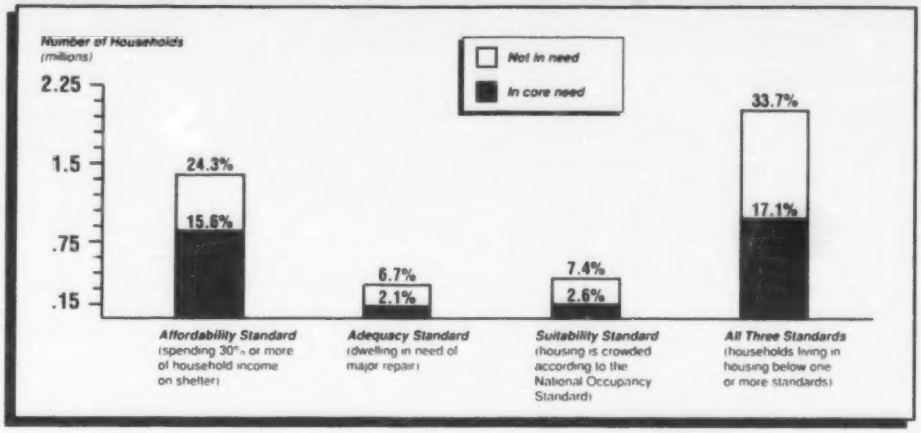
Based on our knowledge of the situation in 1991, the majority of non-native metropolitan households enjoy dwellings which meet or exceed today's standards for housing affordability, adequacy, and suitability. Nonetheless, in 1991, just under two million households lived below one or another of these standards. Of these, about one million were in core housing need (Figure 1). They did not have sufficient income to obtain adequate, suitable rental accommodation in their market areas without having to pay 30 per cent or more of their gross household income.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada. 1991—Partie 1.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

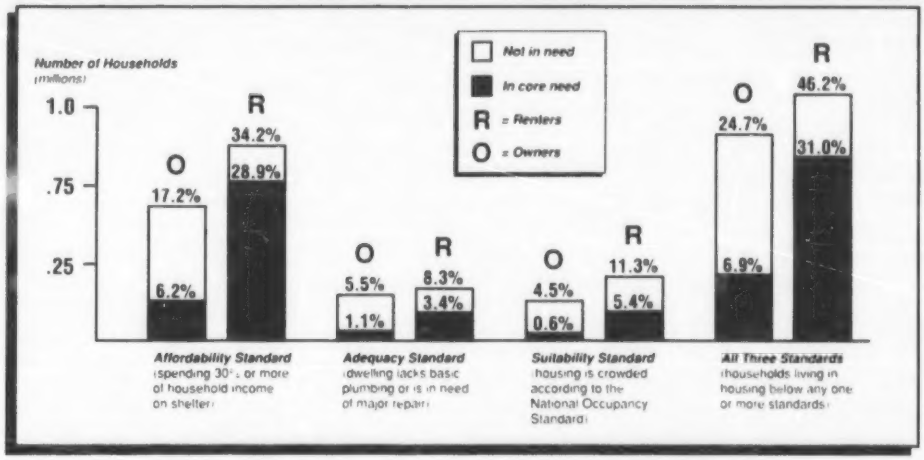
Figure 1: Number and Percentage of Non-native Households Living in Housing Below Standards, Showing Those in Core Housing Need, Metropolitan Canada 1991




The probability of being in core housing need varies greatly according to housing standard (Figure 1) and household tenure (Figure 2). Renters have typically been less able than owners to improve their own housing conditions. They are more prone to core housing need. First, they are twice as likely as owners to spend more than the norm for their housing. Second, renters living below one or more of today's housing standards (especially affordability) are almost 2.5 times more likely than owners to fall into core housing need. As a result, 31 per cent of metropolitan renters are in core housing need compared to only 7 per cent of owners.

**Renters have typically been less able than owners to improve their own housing conditions.**

Figure 2: Number and Percentage of Non-native Households Living in Housing Below Standards, Showing Those in Core Housing Need, Metropolitan Canada 1991




Figures 1 and 2 present an overview of housing conditions in 25 CMAs. They provide yardsticks for comparing how housing need varies from one CMA to another.

101-04252/

## Table 1 Households by Tenure and Housing Standard, 1991

| Metropolitan Area | Households by Tenure ('000s) | | | Percentage Below Standard | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Affordability | | | Adequacy | | | Suitability | | | Total | | |
| | Own | Rent | All | Own | Rent | All | Own | Rent | All | Own | Rent | All | Own | Rent | All |
| **Atlantic Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| St. John's | 37 | 17 | 54 | 13.4 | 34.0 | 20.0 | 5.3 | 7.1 | 5.8 | 5.8 | 12.4 | 7.9 | 22.3 | 45.9 | 29.9 |
| Halifax | 67 | 46 | 114 | 14.0 | 34.0 | 22.2 | 6.5 | 7.6 | 7.0 | 3.3 | 9.0 | 5.7 | 21.8 | 44.1 | 30.9 |
| Saint John | 28 | 16 | 44 | 10.9 | 34.9 | 19.5 | 8.8 | 7.8 | 8.4 | 3.7 | 8.0 | 5.2 | 21.0 | 44.8 | 29.5 |
| **Central Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trois-Rivières | 29 | 23 | 52 | 13.1 | 36.3 | 23.6 | 8.0 | 6.4 | 7.4 | 2.6 | 4.4 | 3.4 | 21.7 | 42.7 | 31.2 |
| Chicoutimi-Jonquière | 34 | 21 | 55 | 12.8 | 31.7 | 20.1 | 7.2 | 6.5 | 7.1 | 3.2 | 6.0 | 4.4 | 21.5 | 39.4 | 28.6 |
| Québec City | 133 | 111 | 244 | 13.1 | 32.7 | 22.1 | 6.1 | 6.1 | 6.2 | 3.0 | 6.4 | 4.6 | 20.6 | 40.9 | 30.0 |
| Sherbrooke | 27 | 26 | 52 | 15.0 | 37.3 | 26.0 | 6.8 | 5.1 | 6.0 | 2.7 | 5.9 | 4.4 | 22.7 | 44.2 | 33.4 |
| Montréal | 565 | 619 | 1,184 | 18.8 | 35.3 | 27.4 | 6.3 | 7.9 | 7.2 | 4.4 | 10.4 | 7.6 | 26.5 | 46.2 | 36.9 |
| Ottawa-Hull | 186 | 141 | 327 | 14.6 | 29.7 | 21.2 | 4.6 | 8.1 | 6.1 | 2.8 | 9.1 | 5.5 | 20.4 | 40.5 | 29.1 |
| Oshawa | 56 | 24 | 80 | 20.9 | 35.4 | 25.2 | 4.6 | 8.8 | 5.9 | 3.4 | 7.9 | 4.7 | 26.7 | 45.7 | 32.3 |
| Toronto | 780 | 546 | 1,326 | 22.2 | 32.1 | 26.3 | 4.4 | 10.1 | 6.8 | 7.0 | 18.2 | 11.6 | 30.2 | 49.6 | 38.2 |
| Hamilton | 140 | 73 | 213 | 18.1 | 33.3 | 23.3 | 5.2 | 9.8 | 6.8 | 3.9 | 8.5 | 5.5 | 24.8 | 44.9 | 31.7 |
| St. Catharines-Niagara | 94 | 37 | 131 | 15.1 | 36.7 | 21.2 | 5.8 | 10.4 | 7.1 | 3.4 | 6.9 | 4.4 | 22.4 | 46.8 | 29.2 |
| Kitchener | 77 | 46 | 123 | 17.3 | 31.8 | 22.8 | 4.7 | 10.3 | 6.8 | 3.6 | 9.4 | 5.8 | 23.6 | 44.0 | 31.2 |
| London | 82 | 57 | 139 | 14.2 | 33.8 | 22.3 | 5.1 | 10.4 | 7.3 | 2.8 | 8.0 | 4.9 | 20.5 | 44.6 | 30.4 |
| Windsor | 64 | 28 | 92 | 12.9 | 35.6 | 19.8 | 5.9 | 9.1 | 6.8 | 5.5 | 9.5 | 6.7 | 22.1 | 46.1 | 29.3 |
| Sudbury | 35 | 19 | 54 | 13.5 | 33.7 | 20.4 | 8.4 | 10.6 | 9.1 | 4.6 | 7.6 | 5.6 | 23.6 | 44.9 | 30.9 |
| Thunder Bay | 31 | 13 | 44 | 10.1 | 29.4 | 15.8 | 8.4 | 9.9 | 8.8 | 4.1 | 6.8 | 4.9 | 20.4 | 40.1 | 26.2 |
| **Western Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winnipeg | 150 | 81 | 231 | 12.9 | 34.8 | 20.6 | 8.2 | 7.5 | 8.0 | 4.4 | 9.4 | 6.2 | 23.1 | 45.6 | 31.0 |
| Regina | 45 | 20 | 66 | 12.0 | 29.5 | 17.4 | 5.5 | 6.9 | 5.9 | 3.2 | 6.1 | 4.1 | 18.6 | 37.6 | 24.5 |
| Saskatoon | 46 | 25 | 71 | 14.1 | 32.0 | 20.5 | 5.2 | 6.5 | 5.7 | 2.1 | 6.4 | 3.6 | 19.8 | 40.2 | 27.0 |
| Edmonton | 172 | 108 | 280 | 13.3 | 32.1 | 20.6 | 6.3 | 7.7 | 6.9 | 3.2 | 10.2 | 5.9 | 21.0 | 43.1 | 29.5 |
| Calgary | 162 | 99 | 261 | 15.5 | 32.7 | 22.0 | 4.6 | 6.8 | 5.4 | 3.3 | 8.3 | 5.2 | 21.5 | 41.8 | 29.2 |
| Vancouver | 340 | 236 | 576 | 17.1 | 40.1 | 26.6 | 4.7 | 7.3 | 5.8 | 4.4 | 11.9 | 7.5 | 24.0 | 51.0 | 35.1 |
| Victoria | 70 | 42 | 112 | 14.6 | 42.7 | 25.1 | 5.4 | 7.0 | 6.0 | 2.5 | 8.6 | 4.8 | 20.5 | 51.0 | 31.9 |
| **All Metro Areas** | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3,451 | 2,473 | 5,924 | 17.2 | 34.1 | 24.3 | 5.5 | 8.3 | 6.7 | 4.5 | 11.3 | 7.4 | 24.7 | 46.2 | 33.7 |

## Table 2: Households by Tenure Showing Proportion Below Housing Standards that Experience Housing Need

| Metropolitan Area | Households by Tenure ('000s) | | | Percentage Below Standard that are in Core Housing Need | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Affordability | | | Adequacy | | | Suitability | | | Total | | |
| | Own | Rent | All | Own | Rent | All | Own | Rent | All | Own | Rent | All | Own | Rent | All |
| **Atlantic Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| St. John's | 37 | 17 | 54 | 49.8 | 91.2 | 72.5 | 32.0 | 52.4 | 40.1 | 14.8 | 51.5 | 33.5 | 35.8 | 75.0 | 55.3 |
| Halifax | 67 | 46 | 114 | 45.2 | 86.2 | 70.8 | 24.7 | 38.5 | 31.2 | 16.2 | 45.6 | 35.3 | 33.7 | 69.9 | 54.8 |
| Saint John | 28 | 16 | 44 | 46.7 | 89.7 | 74.4 | 20.9 | 40.4 | 27.6 | 15.4 | 46.6 | 33.0 | 30.3 | 73.0 | 53.6 |
| **Central Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trois-Rivières | 29 | 23 | 52 | 38.9 | 86.7 | 72.3 | 12.4 | 43.4 | 25.1 | 7.4 | 40.0 | 28.2 | 24.9 | 75.5 | 56.4 |
| Chicoutimi-Jonquière | 34 | 21 | 55 | 39.0 | 80.1 | 64.0 | 12.5 | 38.3 | 22.3 | 3.6 | 33.2 | 20.2 | 25.3 | 66.0 | 47.0 |
| Québec City | 133 | 111 | 244 | 37.5 | 83.1 | 68.4 | 11.7 | 37.4 | 24.2 | 6.8 | 36.2 | 26.2 | 25.5 | 69.1 | 52.7 |
| Sherbrooke | 27 | 26 | 52 | 32.7 | 80.4 | 66.5 | 9.9 | 41.5 | 23.7 | 2.1 | 43.8 | 30.1 | 22.2 | 70.4 | 53.8 |
| Montréal | 565 | 619 | 1.184 | 34.9 | 86.5 | 69.7 | 14.8 | 43.2 | 31.6 | 11.3 | 46.3 | 36.7 | 26.1 | 70.2 | 55.1 |
| Ottawa-Hull | 186 | 141 | 327 | 30.9 | 81.3 | 61.5 | 11.1 | 36.5 | 26.2 | 9.0 | 47.9 | 36.7 | 23.2 | 64.3 | 48.0 |
| Oshawa | 56 | 24 | 80 | 26.7 | 82.6 | 50.0 | 15.7 | 36.4 | 25.0 | 9.7 | 47.3 | 28.6 | 22.5 | 67.5 | 41.3 |
| Toronto | 780 | 546 | 1.326 | 32.3 | 79.0 | 55.8 | 21.7 | 37.7 | 31.5 | 16.6 | 46.3 | 35.8 | 26.6 | 58.4 | 43.6 |
| Hamilton | 140 | 73 | 213 | 29.9 | 79.3 | 54.3 | 17.1 | 35.8 | 26.4 | 9.8 | 39.4 | 25.6 | 23.6 | 62.3 | 42.5 |
| St. Catharines-Niagara | 94 | 37 | 131 | 36.9 | 81.9 | 58.8 | 17.1 | 43.2 | 27.8 | 11.2 | 41.7 | 24.8 | 28.0 | 67.5 | 45.8 |
| Kitchener | 77 | 46 | 123 | 25.6 | 76.8 | 52.4 | 15.1 | 36.6 | 27.3 | 7.2 | 39.6 | 27.1 | 20.3 | 59.1 | 40.8 |
| London | 82 | 57 | 139 | 32.6 | 80.0 | 62.2 | 16.5 | 40.8 | 30.9 | 9.9 | 51.4 | 37.8 | 25.0 | 64.7 | 49.0 |
| Windsor | 64 | 28 | 92 | 48.7 | 86.5 | 69.2 | 21.8 | 46.4 | 31.8 | 10.8 | 52.9 | 28.7 | 32.1 | 71.5 | 50.8 |
| Sudbury | 35 | 19 | 54 | 41.9 | 82.5 | 65.1 | 16.6 | 41.6 | 26.8 | 8.6 | 43.6 | 25.0 | 27.4 | 66.4 | 46.9 |
| Thunder Bay | 31 | 13 | 44 | 44.9 | 88.0 | 68.5 | 21.4 | 41.3 | 27.5 | 8.3 | 46.6 | 23.7 | 27.6 | 70.3 | 46.7 |
| **Western Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winnipeg | 150 | 81 | 231 | 42.6 | 87.9 | 69.4 | 20.5 | 44.5 | 28.4 | 12.6 | 48.6 | 31.8 | 28.3 | 72.5 | 51.0 |
| Regina | 45 | 20 | 66 | 57.6 | 98.3 | 78.9 | 33.2 | 60.7 | 42.9 | 17.8 | 60.8 | 37.5 | 43.2 | 85.6 | 63.3 |
| Saskatoon | 46 | 25 | 71 | 61.6 | 98.6 | 82.2 | 37.2 | 61.3 | 47.1 | 21.5 | 63.0 | 47.3 | 50.9 | 87.2 | 70.1 |
| Edmonton | 172 | 108 | 280 | 34.2 | 84.8 | 64.6 | 18.0 | 39.8 | 27.4 | 11.5 | 43.6 | 32.8 | 25.2 | 67.3 | 48.9 |
| Calgary | 162 | 99 | 261 | 34.7 | 82.1 | 61.3 | 22.2 | 39.0 | 30.1 | 13.5 | 47.4 | 34.0 | 27.9 | 67.9 | 49.6 |
| Vancouver | 340 | 236 | 576 | 47.4 | 88.9 | 73.1 | 27.4 | 52.5 | 40.4 | 25.2 | 58.5 | 47.0 | 39.0 | 76.4 | 61.3 |
| Victoria | 70 | 42 | 112 | 42.2 | 80.9 | 66.9 | 23.3 | 46.1 | 33.3 | 18.4 | 50.1 | 39.6 | 34.0 | 70.3 | 55.7 |
| **All Metro Areas** | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3,451 | 2,473 | 5,924 | 36.2 | 84.0 | 64.3 | 19.2 | 41.4 | 30.9 | 14.4 | 47.3 | 35.7 | 28.1 | 67.3 | 50.5 |

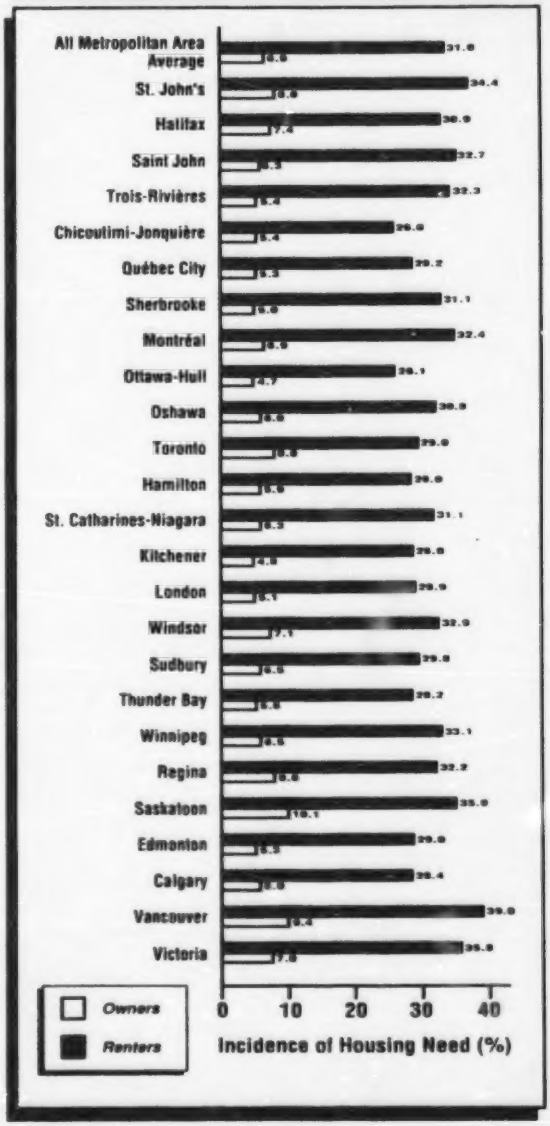
In CMAs, more households fall short of the housing affordability standard than of the other two housing standards combined. Almost 60 per cent of these households are renters. They tend to be located in Canada's highest cost CMAs. For example, in 1991, over 40 per cent of all Vancouver and Victoria renter households spent 30 per cent or more of household income for shelter, making these CMAs prone to concentrations of renter housing need (Table 1).

The next largest group of households living below housing standards lack enough bedroom accommodations, according to the National Occupancy Standard. Two thirds of these households are renters. Renters are 2.5 times more likely than owners to live in unsuitable housing. The biggest concentrations of crowded households, in both relative and absolute terms, are found in Canada's three largest centres: Toronto, Montréal, and Vancouver.

The last group report that their dwellings are in inadequate condition, needing major repairs. In contrast to those below the affordability and suitability standards, almost half these households own their homes. They are also much more likely to live in Ontario, Quebec and Atlantic Canada, where Canada's housing stock is older. Indeed, in Atlantic Canada, higher than average percentages of households live below adequacy standards, and lower than average proportions live below affordability and suitability standards.

As demonstrated by Table 2, households below the housing affordability standard are on average twice as likely to fall into core housing need as households whose housing falls short of either of the other standards. And metropolitan areas where household incomes are particularly low compared to housing costs tend to develop concentrations of households in core housing need. For example, in Saskatoon, Regina, and St. John's, almost all renters spending above the norm for their shelter are in core housing need.

Figure 3: Incidence of Non-native Core Housing Need, by Tenure, Metropolitan Areas, 1991




**For example, in Saskatoon, Regina, and St. John's, almost all renters spending above the norm for their shelter are in core housing need.**

## *Conclusion*

Affordability is the dominant factor underlying housing need. Whether in very high housing-cost CMAs, like Vancouver and Victoria (Table 1), or in CMAs with particularly low household incomes relative to shelter costs, like Saskatoon (Table 2), affordability shapes the final profile of metropolitan core housing need (Figure 3).

Every metropolitan area has unique housing conditions. This highlight explores how housing affordability, adequacy and suitability vary from CMA to CMA for non-native renters and owners. A good knowledge of these conditions is essential to the development of sound housing policies.

This issue of Research and Development Highlights has been produced as a result of work carried out by the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). It is the first issue to examine the nature of metropolitan non-native housing need in Canada in 1991. More general information on housing needs measurement concepts and tools is also available from Issue 7 of this series or from the comprehensive NHA report, *Core Housing Need in Canada*.

For further information, contact Mr. J. Engeland, Researcher, Housing Needs Analysis, at (613) 748-2799.

CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlights issue is one of a series intended to inform you briefly of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

**The Canadian Housing Information Centre**
**Canada Mortgage and Housing Corporation**
**Building C1-200**
**700 Montreal Road**
**Ottawa, Ontario**
**K1A 0P7**
**(613) 748-2367**

### Earlier Research and Development Highlights

**Issue 1** Mobility Characteristics of Canadian Households
**Issue 2** Condition of Canada's Housing Stock
**Issue 3** Accessory Apartments: Characteristics, Issues and Opportunities
**Issue 4** The Value of Canada's Homeownership Housing Stock
**Issue 5** Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts
**Issue 6** Potential Housing Demand Projections
**Issue 7** A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, the United States and England
**Issue 8** Concentration of Wealth Through Ownership
**Issue 9** A Socio-Demographic Profile of Canadians Experiencing Health or Activity Limitations
**Issue 10** Developing Quality of Life Indicators for Canadian Municipalities
**Issue 11** Canadian Housing Need, 1991
**Issue 12** Families, Children, and Housing Need in Canada, 1991
**Issue 13** The Housing Choices of Immigrants, 1986
**Issue 14** Changing Canadian Households, 1971-91
**Issue 15** Sustainable Residential Developments: Planning, Design and Construction Principles (Greening the "Grow Home")
**Issue 16** Resettling Cities: Canadian Residential Intensification Initiatives
**Issue 17** The Long-Term Housing Outlook: Preliminary Projections, 1991-2016

*The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.*

Canada

Le point en recherche et développement

*Série socio-économique* *Numéro 18*

# Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991- Partie 1

## *Introduction*

En 1991, presque les deux tiers des ménages canadiens (5,9 millions) habitaient dans 25 régions métropolitaines de recensement (RMR). Dans le présent numéro du Point en recherche et développement, nous examinerons dans quelle mesure leurs logements sont abordables et de taille et de qualité convenables; il s'agit du premier numéro d'une série de deux présentant une analyse comparative des conditions de logement dans les régions métropolitaines. Nous aborderons les besoins de logement par type de ménage et mode d'occupation dans le deuxième numéro.

### *Données*

Les données collectives sur les besoins impérieux de logement reposent sur le recensement, lequel fournit les données nécessaires pour calculer les besoins et un échantillon suffisamment large pour assurer la fiabilité des données à l'échelle nationale. Les estimations des besoins tirées du recensement déterminent les conditions de logement des ménages habitant des logements privés au Canada et non celles des ménages sans abri ni des ménages collectifs habitant des maisons meublées. Les estimations présentées dans ce numéro ne concernent que les ménages non autochtones.

## *Observations*

### *Situation générale*

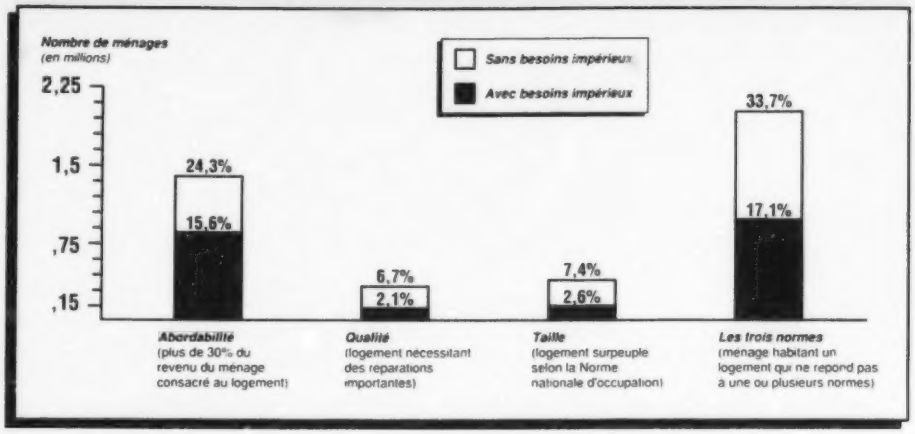
D'après les renseignements que nous avons obtenus sur la situation en 1991, la plupart des ménages non autochtones qui habitent les régions métropolitaines disposent d'un logement qui satisfait ou dépasse les normes actuelles en ce qui a trait à l'abordabilité, à la taille et à la qualité. Néanmoins, en 1991, un peu moins de deux millions de ménages habitaient un logement ne répondant pas à l'une de ces normes, dont environ un million de ménages avaient des besoins impérieux de logement (Figure 1). Ces ménages ne pouvaient pas s'offrir un logement locatif de taille et de qualité convenables dans leur marché sans devoir y consacrer 30 p. 100 ou plus de leur revenu brut.

This publication is also available under the title *Housing Need in Canada's Metropolitan Areas. 1991—Part 1.*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

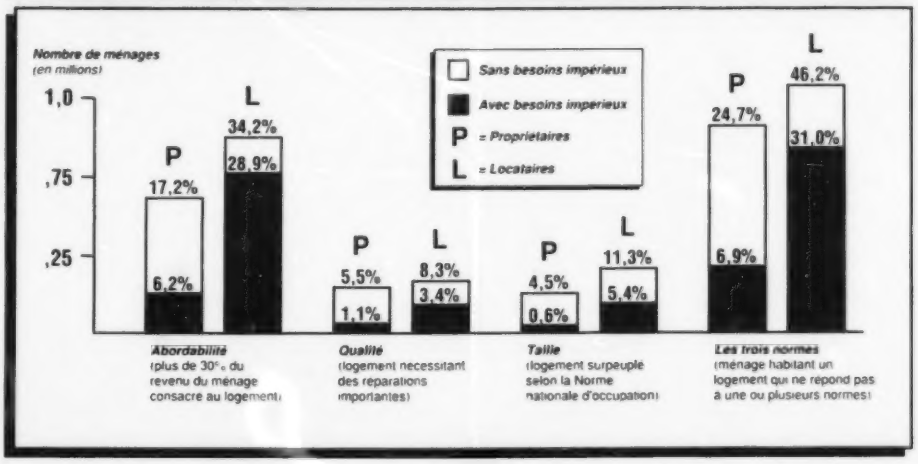
Figure 1 : Nombre et pourcentage de ménages non autochtones qui habitent des logements ne répondant pas aux normes, dont les ménages ayant des besoins impérieux de logement, dans les RMR du Canada, 1991




Le pourcentage des ménages ayant des besoins impérieux de logement varie beaucoup d'une norme de logement à une autre (Figure 1) et selon le mode d'occupation (Figure 2). Typiquement, les locataires ont plus de difficulté que les propriétaires à améliorer leur condition de logement. Ils sont plus sujets à éprouver des besoins impérieux de logement. Premièrement, ils risquent deux fois plus que les propriétaires de dépenser davantage que la norme pour se loger. Deuxièmement, les locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs normes actuelles (et particulièrement celle de l'abordabilité) ont presque 2,5 plus de chances que les propriétaires de joindre les rangs des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement. Par conséquent, 31 p. 100 des locataires habitant une région métropolitaine éprouvent des besoins impérieux de logement, comparativement à seulement 7 p. 100 des propriétaires.

**Typiquement, les locataires ont plus de difficulté que les propriétaires à améliorer leur condition de logement.**

Figure 2 : Nombre et pourcentage de ménages non autochtones qui habitent des logements ne répondant pas aux normes, dont les ménages ayant des besoins impérieux de logement, dans les RMR du Canada, 1991




Les figures 1 et 2 présentent un aperçu des conditions de logement dans les 25 RMR. Ils permettent de comparer à quel point les besoins de logement varient d'une RMR à une autre.

## Tableau 1: Ménages par mode d'occupation et norme de logement, 1991

| Région métropolitaine | Ménages par mode d'occup. (milliers) | | | Pourcentage sous la norme | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Abordabilité | | | Qualité | | | Taille | | | Total | | |
| | Locc | Prop | Tous | Locc | Prop | Tous | Locc | Prop | Tous | Locc | Prop | Tous | Locc | Prop | Tous |
| **Atlantique** | | | | | | | | | | | | | | | |
| St. John's | 37 | 17 | 54 | 13.4 | 34.0 | 20.0 | 5.3 | 7.1 | 5.8 | 5.8 | 12.4 | 7.9 | 22.3 | 45.9 | 29.9 |
| Halifax | 67 | 46 | 114 | 14.0 | 34.0 | 22.2 | 6.5 | 7.6 | 7.0 | 3.3 | 9.0 | 5.7 | 21.8 | 44.1 | 30.9 |
| Saint John | 28 | 16 | 44 | 10.9 | 34.9 | 19.5 | 8.8 | 7.8 | 8.4 | 3.7 | 8.0 | 5.2 | 21.0 | 44.8 | 29.5 |
| **Centre du Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trois-Rivières | 29 | 23 | 52 | 13.1 | 36.3 | 23.6 | 8.0 | 6.4 | 7.4 | 2.6 | 4.4 | 3.4 | 21.7 | 42.7 | 31.2 |
| Chicoutimi-Jonquière | 34 | 21 | 55 | 12.8 | 31.7 | 20.1 | 7.2 | 6.5 | 7.1 | 3.2 | 6.0 | 4.4 | 21.5 | 39.4 | 28.6 |
| Québec | 133 | 111 | 244 | 13.1 | 32.7 | 22.1 | 6.1 | 6.1 | 6.2 | 3.0 | 6.4 | 4.6 | 20.6 | 40.9 | 30.0 |
| Sherbrooke | 27 | 26 | 52 | 15.0 | 37.3 | 26.0 | 6.8 | 5.1 | 6.0 | 2.7 | 5.9 | 4.4 | 22.7 | 44.2 | 33.4 |
| Montréal | 565 | 619 | 1 184 | 18.8 | 35.3 | 27.4 | 6.3 | 7.9 | 7.2 | 4.4 | 10.4 | 7.6 | 26.5 | 46.2 | 36.9 |
| Ottawa-Hull | 186 | 141 | 327 | 14.6 | 29.7 | 21.2 | 4.6 | 8.1 | 6.1 | 2.8 | 9.1 | 5.5 | 20.4 | 40.5 | 29.1 |
| Oshawa | 56 | 24 | 80 | 20.9 | 35.4 | 25.2 | 4.6 | 8.8 | 5.9 | 3.4 | 7.9 | 4.7 | 26.7 | 45.7 | 32.3 |
| Toronto | 780 | 546 | 1 326 | 22.2 | 32.1 | 26.3 | 4.4 | 10.1 | 6.8 | 7.0 | 18.2 | 11.6 | 30.2 | 49.6 | 38.2 |
| Hamilton | 140 | 73 | 213 | 18.1 | 33.3 | 23.3 | 5.2 | 9.8 | 6.8 | 3.9 | 8.5 | 5.5 | 24.8 | 44.9 | 31.7 |
| St. Catharines-Niagara | 94 | 37 | 131 | 15.1 | 36.7 | 21.2 | 5.8 | 10.4 | 7.1 | 3.4 | 6.9 | 4.4 | 22.4 | 46.8 | 29.2 |
| Kitchener | 77 | 46 | 123 | 17.3 | 31.8 | 22.8 | 4.7 | 10.3 | 6.8 | 3.6 | 9.4 | 5.8 | 23.6 | 44.0 | 31.2 |
| London | 82 | 57 | 139 | 14.2 | 33.8 | 22.3 | 5.1 | 10.4 | 7.3 | 2.8 | 8.0 | 4.9 | 20.5 | 44.6 | 30.4 |
| Windsor | 64 | 28 | 92 | 12.9 | 35.6 | 19.8 | 5.9 | 9.1 | 6.8 | 5.5 | 9.5 | 6.7 | 22.1 | 46.1 | 29.3 |
| Sudbury | 35 | 19 | 54 | 13.5 | 33.7 | 20.4 | 8.4 | 10.6 | 9.1 | 4.6 | 7.6 | 5.6 | 23.6 | 44.9 | 30.9 |
| Thunder Bay | 31 | 13 | 44 | 10.1 | 29.4 | 15.8 | 8.4 | 9.9 | 8.8 | 4.1 | 6.8 | 4.9 | 20.4 | 40.1 | 26.2 |
| **Ouest du Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winnipeg | 150 | 81 | 231 | 12.9 | 34.8 | 20.6 | 8.2 | 7.5 | 8.0 | 4.4 | 9.4 | 6.2 | 23.1 | 45.6 | 31.0 |
| Régina | 45 | 20 | 66 | 12.0 | 29.5 | 17.4 | 5.5 | 6.9 | 5.9 | 3.2 | 6.1 | 4.1 | 18.6 | 37.6 | 24.5 |
| Saskatoon | 46 | 25 | 71 | 14.1 | 32.0 | 20.5 | 5.2 | 6.5 | 5.7 | 2.1 | 6.4 | 3.6 | 19.8 | 40.2 | 27.0 |
| Edmonton | 172 | 108 | 280 | 13.3 | 32.1 | 20.6 | 6.3 | 7.7 | 6.9 | 3.2 | 10.2 | 5.9 | 21.0 | 43.1 | 29.5 |
| Calgary | 162 | 99 | 261 | 15.5 | 32.7 | 22.0 | 4.6 | 6.8 | 5.4 | 3.3 | 8.3 | 5.2 | 21.5 | 41.8 | 29.2 |
| Vancouver | 340 | 236 | 576 | 17.1 | 40.1 | 26.6 | 4.7 | 7.3 | 5.8 | 4.4 | 11.9 | 7.5 | 24.0 | 51.0 | 35.1 |
| Victoria | 70 | 42 | 112 | 14.6 | 42.7 | 25.1 | 5.4 | 7.0 | 6.0 | 2.5 | 8.6 | 4.8 | 20.5 | 51.0 | 31.9 |
| **Total des RMR** | 3 451 | 2 473 | 5 924 | 17.2 | 34.1 | 24.3 | 5.5 | 8.3 | 6.7 | 4.5 | 11.3 | 7.4 | 24.7 | 46.2 | 33.7 |

Tableau 2 : Ménages par mode d'occupation, dont le logement ne répond pas aux normes, qui ont des besoins impérieux de logement

| Région métropolitaine | Ménages par mode d'occup. (milliers) | | | Pourcentage des ménages dont le logement ne répond pas aux normes, qui ont des besoins impérieux de logement | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Abordabilité | | | Qualité | | | Taille | | | Total | | |
| | LOC | PROP | TOUS | LOC | PROP | TOUS | LOC | PROP | TOUS | LOC | PROP | TOUS | LOC | PROP | TOUS |
| **Atlantique** | | | | | | | | | | | | | | | |
| St. John's | 37 | 17 | 54 | 49.8 | 91.2 | 72.5 | 32.0 | 52.4 | 40.1 | 14.8 | 51.5 | 33.5 | 35.8 | 75.0 | 55.3 |
| Halifax | 67 | 46 | 114 | 45.2 | 86.2 | 70.8 | 24.7 | 38.5 | 31.2 | 16.2 | 45.6 | 35.3 | 33.7 | 69.9 | 54.8 |
| Saint John | 28 | 16 | 44 | 46.7 | 89.7 | 7.4 | 20.9 | 40.4 | 27.6 | 15.4 | 46.6 | 33.0 | 30.3 | 73.0 | 53.6 |
| **Centre du Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trois-Rivières | 29 | 23 | 52 | 38.9 | 86.7 | 72.3 | 12.4 | 43.4 | 25.1 | 7.4 | 40.0 | 28.2 | 24.9 | 75.5 | 56.4 |
| Chicoutimi-Jonquière | 34 | 21 | 55 | 39.0 | 80.1 | 64.0 | 12.5 | 38.3 | 22.3 | 3.6 | 33.2 | 20.2 | 25.3 | 66.0 | 47.0 |
| Québec | 133 | 111 | 244 | 37.5 | 83.1 | 68.4 | 11.7 | 37.4 | 24.2 | 6.8 | 36.2 | 26.2 | 25.5 | 69.1 | 52.7 |
| Sherbrooke | 27 | 26 | 52 | 32.7 | 80.4 | 66.5 | 9.9 | 41.5 | 23.7 | 2.1 | 43.8 | 30.1 | 22.2 | 70.4 | 53.8 |
| Montréal | 565 | 619 | 1 184 | 34.9 | 86.5 | 69.7 | 14.8 | 43.2 | 31.6 | 11.3 | 46.3 | 36.7 | 26.1 | 70.2 | 55.1 |
| Ottawa-Hull | 186 | 141 | 327 | 30.9 | 81.3 | 61.5 | 11.1 | 36.5 | 26.2 | 9.0 | 47.9 | 36.7 | 23.2 | 64.3 | 48.0 |
| Oshawa | 56 | 24 | 80 | 26.7 | 82.6 | 50.0 | 15.7 | 36.4 | 25.0 | 9.7 | 47.3 | 28.6 | 22.5 | 67.5 | 41.3 |
| Toronto | 780 | 546 | 1 326 | 32.3 | 79.0 | 55.8 | 21.7 | 37.7 | 31.5 | 16.6 | 46.3 | 35.8 | 26.6 | 58.4 | 43.6 |
| Hamilton | 140 | 73 | 213 | 29.9 | 79.3 | 54.3 | 17.1 | 35.8 | 26.4 | 9.8 | 39.4 | 25.6 | 23.6 | 62.3 | 42.5 |
| St. Catharines-Niagara | 94 | 37 | 131 | 36.9 | 81.9 | 58.8 | 17.1 | 43.2 | 27.8 | 11.2 | 41.7 | 24.8 | 28.0 | 67.5 | 45.8 |
| Kitchener | 77 | 46 | 123 | 25.6 | 76.8 | 52.4 | 15.1 | 36.6 | 27.3 | 7.2 | 39.6 | 27.1 | 20.3 | 59.1 | 40.8 |
| London | 82 | 57 | 139 | 32.6 | 80.0 | 62.2 | 16.5 | 40.8 | 30.9 | 9.9 | 51.4 | 37.8 | 25.0 | 64.7 | 49.0 |
| Windsor | 64 | 28 | 92 | 48.7 | 86.5 | 69.2 | 21.8 | 46.4 | 31.8 | 10.8 | 52.9 | 28.7 | 32.1 | 71.5 | 50.8 |
| Sudbury | 35 | 19 | 54 | 41.9 | 82.5 | 65.1 | 16.6 | 41.6 | 26.8 | 8.6 | 43.6 | 25.0 | 27.4 | 66.4 | 46.9 |
| Thunder Bay | 31 | 13 | 44 | 44.9 | 88.0 | 68.5 | 21.4 | 41.3 | 27.5 | 8.3 | 46.6 | 23.7 | 27.6 | 70.3 | 46.7 |
| **Ouest du Canada** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winnipeg | 150 | 81 | 231 | 42.6 | 87.9 | 69.4 | 20.5 | 44.5 | 28.4 | 12.6 | 48.6 | 31.8 | 28.3 | 72.5 | 51.0 |
| Régina | 45 | 20 | 66 | 57.6 | 98.3 | 78.9 | 33.2 | 60.7 | 42.9 | 17.8 | 60.8 | 37.5 | 43.2 | 85.6 | 63.3 |
| Saskatoon | 46 | 25 | 71 | 61.6 | 98.6 | 82.2 | 37.2 | 61.3 | 47.1 | 21.5 | 63.0 | 47.3 | 50.9 | 87.2 | 70.1 |
| Edmonton | 172 | 108 | 280 | 34.2 | 84.8 | 64.6 | 18.0 | 39.8 | 27.4 | 11.5 | 43.6 | 32.8 | 25.2 | 67.3 | 48.9 |
| Calgary | 162 | 99 | 261 | 34.7 | 82.1 | 61.3 | 22.2 | 39.0 | 30.1 | 13.5 | 47.4 | 34.0 | 27.9 | 67.9 | 49.6 |
| Vancouver | 340 | 236 | 576 | 47.4 | 88.9 | 73.1 | 27.4 | 52.5 | 40.4 | 25.2 | 58.5 | 47.0 | 39.0 | 76.4 | 61.3 |
| Victoria | 70 | 42 | 112 | 42.2 | 80.9 | 66.9 | 23.3 | 46.1 | 33.3 | 18.4 | 50.1 | 39.6 | 34.0 | 70.3 | 55.7 |
| **Total des RMR** | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 451 | 2 473 | 5 924 | 36.2 | 84.0 | 64.3 | 19.2 | 41.4 | 30.9 | 14.4 | 47.3 | 35.7 | 28.1 | 67.3 | 50.5 |

## *Situation dans les villes*

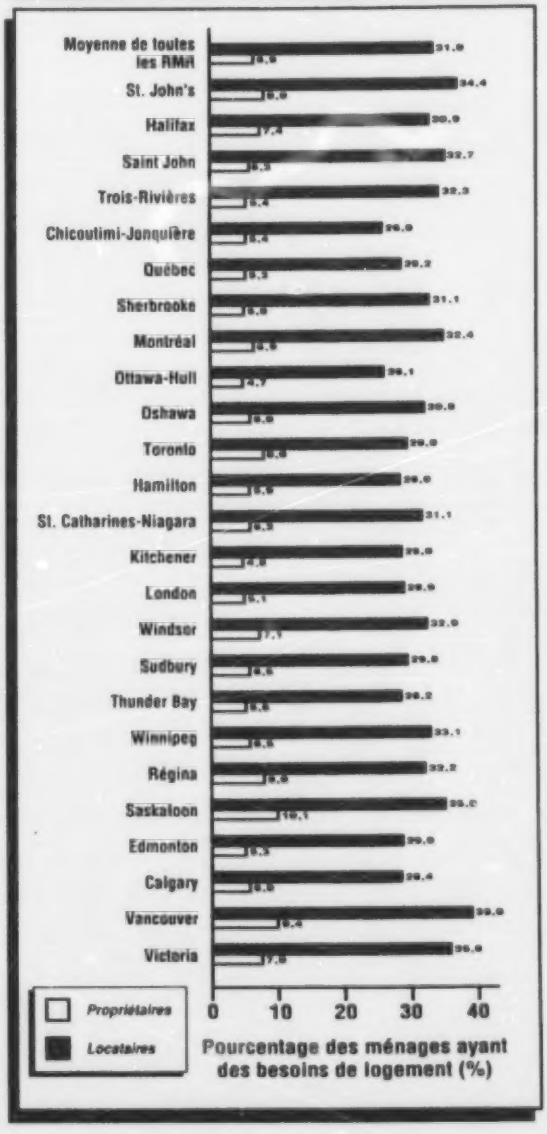
Dans les RMR, trouver un logement répondant à la norme d'abordabilité pose plus de problèmes que d'en trouver un répondant aux deux autres normes de logement combinées. Presque 60 p. 100 des ménages confrontés à des problèmes d'abordabilité sont locataires. Ils se trouvent principalement dans les RMR où les loyers sont les plus élevés parmi les RMR du Canada. Par exemple, en 1991, plus de 40 p. 100 des ménages locataires de Vancouver et Victoria ont consacré 30 p. 100 ou plus de leur revenu du ménage au logement, ce qui explique pourquoi ces RMR ont de fortes concentrations de locataires ayant des besoins impérieux de logement (Tableau 1).

Le deuxième groupe de ménages le plus important qui habite dans des logements ne répondant pas aux normes ne peut pas s'offrir de logement comptant suffisamment de chambres par rapport à la Norme nationale d'occupation. Les deux tiers de ces ménages sont locataires. Les locataires courent 2,5 plus de risque que les propriétaires de vivre dans un logement trop petit. Au Canada, c'est dans les trois plus grands centres urbains, soit Toronto, Montréal et Vancouver, que l'on trouve les plus fortes concentrations de logements surpeuplés, en termes relatifs et absolus.

Les ménages du dernier groupe soutiennent que leur logement est de mauvaise qualité, qu'il a besoin de réparations importantes. Contrairement aux ménages dont les logements sont peu abordables et trop petits, presque la moitié de ces ménages sont propriétaires. Ces Canadiens se trouvent surtout en Ontario, au Québec et dans la région de l'Atlantique, là où le parc de logement est plus vieux. En fait, dans la région de l'Atlantique, le pourcentage des ménages qui habitent des logements ne répondant pas aux normes de qualité est supérieur à la moyenne nationale, alors que le pourcentage de ceux qui habitent des logements ne satisfaisant pas les normes d'abordabilité et de taille y est inférieur.

Comme le montre le Tableau 2, les ménages dont le logement ne répond pas à la norme d'abordabilité risquent deux fois plus d'avoir des besoins impérieux de logement que ceux dont le logement ne répond pas

Figure 3: Pourcentage des ménages non autochtones ayant des besoins impérieux de logement par mode d'occupation et RMR, 1991




**Par exemple, à Saskatoon, Régina et St. John's, presque tous les locataires qui dépensent plus que la norme pour se loger ont des besoins impérieux de logement.**

aux deux autres normes. En outre, les régions métropolitaines où le revenu des ménages est particulièrement bas par rapport aux frais de logement ont tendance à comporter de fortes concentrations de ménages ayant des besoins impérieux de logement. Par exemple, à Saskatoon, Régina et St. John's, presque tous les locataires qui dépensent plus que la norme pour se loger ont des besoins impérieux de logement.

## *Conclusion*

L'abordabilité est l'élément dominant du problème de logement. Qu'il s'agisse d'une RMR où les frais de logement sont très élevés, comme à Vancouver et Victoria (Tableau 1), ou d'une RMR où le revenu des ménages est particulièrement bas par rapport aux frais de logement, comme à Saskatoon (Tableau 2), l'abordabilité détermine en bout de ligne le besoin impérieux de logement dans les grands centres (Figure 3).

Chaque région métropolitaine se caractérise par des conditions de logement uniques. Dans le présent numéro, nous examinons comment les questions d'abordabilité, de qualité et de taille des logements varient d'une RMR à une autre pour les locataires et les propriétaires non autochtones. Il est essentiel de bien connaître ces conditions pour mettre au point des politiques de logement sensées.

Le présent numéro du Point en recherche et développement a été produit à la suite du travail réalisé par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'agit du premier numéro qui traite de la nature des besoins de logement des ménages non autochtones dans les régions métropolitaines au Canada en 1991. Pour plus de détails sur les concepts et les outils de mesure des besoins de logement, consultez le numéro 7 de la même série ou le rapport détaillé LNH «Besoins impérieux de logement au Canada».

Pour toute question concernant le contenu du présent numéro, veuillez communiquer avec M. J. Engeland, agent de recherche, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2799.

La SCHL exécute et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro du Point en recherche et développement s'inscrit dans une série de publications destinées à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour plus de détails sur les recherches réalisées par la SCHL, s'adresser à :

**Centre canadien de documentation sur l'habitation**
**Société canadienne d'hypothèques et de logement**
**700, chemin de Montréal, Immeuble C1-200**
**Ottawa (Ontario)**
**K1A 0P7**
**(613) 748-2367**

### Deja publies dans la série *Le point en recherche et développement*

**Numéro 1** La mobilité des ménages canadiens
**Numéro 2** L'état du parc de logements au Canada
**Numéro 3** Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions
**Numéro 4** La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada
**Numéro 5** Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses
**Numéro 6** Prévisions de la demande éventuelle de logements
**Numéro 7** Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements
**Numéro 8** Polarisation de la richesse par la propriété
**Numéro 9** Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé ou de limitation de leurs activités
**Numéro 10** Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes
**Numéro 11** Les besoins de logement au Canada en 1991
**Numéro 12** Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991
**Numéro 13** Les choix de logement des immigrants,1986
**Numéro 14** L'évolution des ménages canadiens, 1971-91
**Numéro 15** Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La maison évolutive, version écologique)
**Numéro 16** Faibles revenus, main-d'œuvre active et femmes ayant besoins de logement, 1991
**Numéro 17** La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016

*La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.*

Canada